

VD_FINDINFO HC / 2010 / 465 vom 3. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___465

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 465 du 3 septembre 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 465 del 3 settembre 2010

Regeste

INTERDICTION, PROFESSION, AUTORISATION D'EXERCER, EFFICACITÉ, RÉSILIATION, EXPULSION DE LOCATAIRE, ANNULABILITÉ, DÉLAI LÉGAL | 412 CC, 257d CO, 273 al. 1 CO

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 23 al. 1 LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305) ouvre un recours au Tribunal cantonal: a) lorsque le juge était incompétent ou s'est déclaré à tort incompétent; b) pour absence d'assignation régulière; c) pour violation des règles essentielles de la procédure, lorsque l'informalité est de nature à influencer sur le prononcé. Selon l'al. 2, il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice, ce recours pouvant aboutir soit à la réforme, soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43 c. 1a). Toutefois, l'art. 23 al. 2 LPEBL, qui confère un pouvoir d'examen limité à la Chambre des recours, ne saurait s'appliquer lorsque la validité du congé a été contestée en vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO. En pareil cas, la Chambre des recours, pour répondre aux exigences du droit fédéral, doit disposer d'un libre pouvoir d'examen du droit fédéral (JT 2008 III 12 c. 2a; JT 2004 III 79; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n.

E. 4

a) Le recourant fait valoir qu'à la date de la sommation, à savoir le 17 décembre 2009, l'arriéré de loyer effectif était de 9'450 fr. et que l'intimée a réclamé un montant de 14'400 fr., ce qui représente un excédent de 52 %. Il soutient que cette différence doit entraîner l'inefficacité du congé, ce d'autant plus que la sommation lui a été adressée alors qu'il est sous tutelle et est, de ce fait, moins apte à se défendre contre des procédés abusifs. b/aa) Selon l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception du congé. La jurisprudence a précisé que le locataire qui ne respecte pas ce délai ne peut plus par la suite requérir l'annulation du congé en invoquant son caractère abusif au sens des art. 271 ss CO (ATF 133 III 175 c. 3.3.4, JT 2008 I 314; TF 4C.116/2005 du 20 juin 2005 c. 2.2). Toutefois, le locataire peut invoquer en tout temps la nullité d'un congé ou l'inefficacité de celui-ci (ATF 121 III 156 c. 1c/aa; TF 4C.116/2005 précité). Selon la jurisprudence, est inefficace le congé qui ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice (ATF 135 III 441 c. 3.1 et référence, ATF 121 III 156 précité; TF 4C.116/2005 précité). Le Tribunal fédéral donne comme exemple le congé motivé par le défaut de paiement du loyer alors qu'en réalité celui-ci est payé, le congé donné pour de justes motifs qui ne sont pas réalisés, le congé signifié pour une date ne correspondant pas au terme contractuel ou légal et le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui

se révélera inexistante (ATF 121 III 156 précité; TF 4C.116/2005 précité). Dans un arrêt de principe rendu à cinq juges, la Chambre des recours, se fondant sur ces considérations, a jugé inefficace le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû (du simple au double). La Chambre des recours a motivé cette solution par le fait que le locataire "moyen" qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact. L'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par un professionnel de l'immobilier, de procéder correctement. Une proportion du simple au double entre le montant effectivement dû et celui réclamé a été jugée disproportionnée (CREC I du 18 janvier 2006 n° 89 c. 3). Dans un arrêt ultérieur (CREC I du 23 février 2006 n° 131), la Chambre des recours a jugé qu'une différence de 11,5 % entre le montant réclamé dans la sommation et celui effectivement dû n'entraînait pas l'inefficacité du congé. Dans un autre arrêt (CREC I du 7 février 2008 n° 59), cité par le premier juge, la Chambre des recours a jugé qu'il n'était pas arbitraire de considérer qu'une sommation portant sur un montant dépassant de 50 % le loyer effectivement dû n'entraînait pas l'inefficacité du congé. bb) Le recourant s'oppose à la solution de ce dernier arrêt et soutient qu'une différence de 52 % doit rendre le congé inefficace. Il soulève ainsi une question de principe qui justifie que le présent arrêt soit rendu à cinq juges en application de l'art. 12 al. 3 ROTC (règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007; RSV 173.31.1). Dans un arrêt de principe antérieur à l'ATF 121 III 156 posant la distinction entre congés nuls, inefficaces et annulables, le Tribunal fédéral a jugé que le bailleur qui réclamait un arriéré de plus de 1'000 fr. alors que seuls 436 fr. étaient dus contrevenait aux règles de la bonne foi s'il maintenait la menace de résiliation de bail après avoir sensiblement réduit ses prétentions suite à une contestation du locataire. De même, la menace de résiliation intervenant avant que le bailleur ait acquis la certitude que le montant réclamé est dû était contraire aux règles de la bonne foi (ATF 120 II 31 c. 4b). Dans un arrêt ultérieur se référant à la qualification donnée à l'ATF 120 II 31 précité, le Tribunal fédéral a considéré que l'erreur du bailleur dans l'indication du montant dû constituait un cas d'annulabilité selon les art. 271 ss CO et devait être invoquée devant la commission de conciliation dans le délai de trente jours de l'art. 273 al. 1 CO. Dans cet arrêt, le montant réclamé en trop était de 748 fr. sur un montant dû de 6'755 fr. 95 (TF 4C.247/2004 du 19 novembre 2004 c. 2 et 4, publié in Droit du bail [DB] 2005, p. 40). La doctrine s'est référée, dans sa grande majorité, à cette jurisprudence sans émettre de critique (Lachat, *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd. 2008, note infrapaginale n° 56, p. 670; SVIT, *Das schweizerische Mietrecht*, Kommentar, 3^{ème} éd., 2008, n. 43 ad art. 257d CO, p. 140; Weber, *Basler Kommentar*, 4^{ème} éd. 2007, n. 10 ad art. 257d CO, p. 1382; Permann, *Kommentar zum Mietrecht*, 2^{ème} éd., 2007, n. 17 ad art. 257d CO, p. 89). Seul Guignard mentionne la disproportion entre le montant réclamé et celui effectivement dû comme un cas d'inefficacité du congé (Guignard, in *Procédures spéciales vaudoises*, 2008, n. 2 ad art. 14 LPEBL, p. 190). L'avis de la Chambre des recours exprimé dans l'arrêt de principe du 18 janvier 2006 est ainsi isolé. On ne saurait toutefois considérer qu'il est contraire à la jurisprudence du Tribunal fédéral. En effet, l'arrêt paru aux ATF 120 II 31 est antérieur à celui posant la distinction entre congés nuls, inefficaces et annulables et il apparaît que le congé avait été contesté dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO. Quant à l'arrêt du 19 novembre 2004, la différence entre le montant réclamé et le montant effectivement dû était de 11 %.

En revanche, cette jurisprudence fédérale et l'avis de la majorité de la doctrine qui s'y réfère imposent une interprétation restrictive de la solution adoptée par la Chambre des recours dans l'arrêt du 18 janvier 2006. Il y a donc lieu dans ce contexte de confirmer l'arrêt du 7 février 2008 qui considère qu'une sommation réclamant au locataire un montant de 50 % supérieur à celui qui est effectivement dû ne rend pas le congé inefficace mais constitue un comportement pouvant rendre ledit congé abusif au sens des art. 271 ss CO, ce qui oblige le locataire à le contester dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion. c) En l'espèce, le recourant n'a pas contesté le congé litigieux auprès de la commission de conciliation dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO. Il ne peut dès lors pas faire valoir dans le cadre de la procédure d'expulsion le moyen tiré de la différence de 52 % entre le montant réclamé dans la sommation et celui effectivement dû. La solution adoptée par le premier juge échappe donc au grief d'arbitraire et le recours doit être rejeté.

E. 5

Vu l'effet suspensif accordé au recours, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe une nouvelle date limite de libération des locaux en cause.

E. 6

En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée, la cause étant renvoyée au premier juge pour qu'il fixe un nouveau délai de libération des locaux litigieux. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 432 fr. (art. 232 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5). Obtenant gain de cause, l'intimée a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 600 fr. sur la base de la valeur litigieuse des loyers dus jusqu'à la prochaine échéance ordinaire du bail compte tenu de la période de protection de l'art. 271a al. 1 let. e CO (art. 91 et 92 CPC; art. 2 let. A ch. 3, 3, 3bis et 4 TAg [tarif du 22 février 1972 des honoraires d'agent d'affaires breveté dus à titre de dépens; RSV 179.11.3]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est rejeté. II. La décision est confirmée. III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à M. _____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à Cheseaux-sur-Lausanne, [...] (locaux commerciaux/atelier d'environ 200 m2 au rez-de-chaussée). IV. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 432 fr. (quatre cent trente-deux francs). V. Le recourant M. _____ doit verser à l'intimée Z. _____ SA la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : _____ Le greffier : Du 3 septembre 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ Me Philippe Liechti (pour M. _____), ■ M. Christophe Savoy (pour Z. _____ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 158'760 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est

communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. le Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois. Le greffier :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.